

NIEUWE BOMEN

Op het landgoed worden vele nieuwe bomen geplant. Daarbij gaat het om het aanhelen van structuren als van de Peter de Gorterstraat, de historische lanen en Berlicumseweg; het maken van nieuwe structuren als een houtwal tussen de grote parkeervelden en een losse boomstructuur tussen Milla de Kampen en de nieuwe torens.

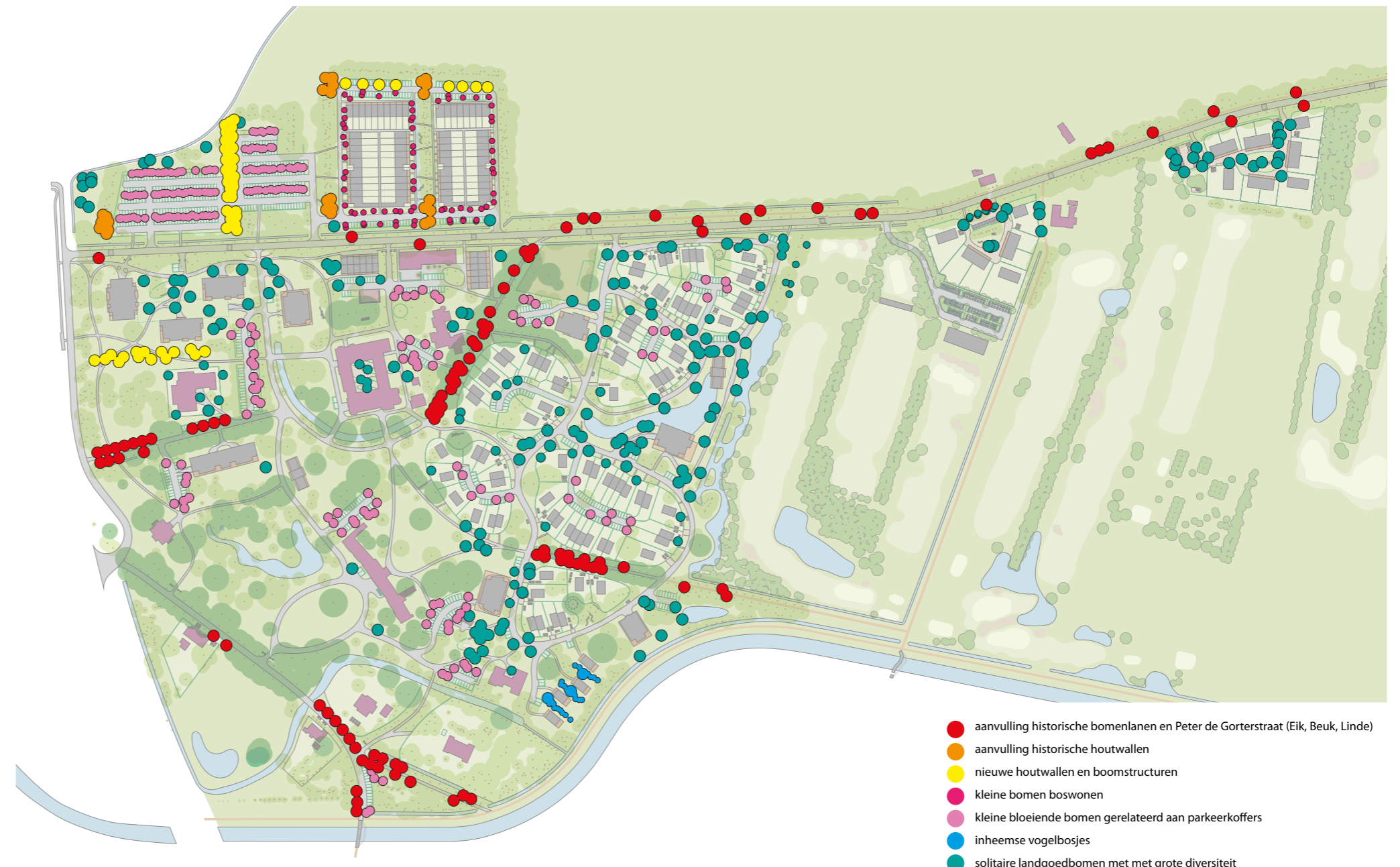
Ook worden er inheemse bomen in de ecologische zones, geplant, evenals inheemse heesters om beschutting en voedsel te geven aan vogels, dassen en andere dieren.

Het parklandschap van het landgoed leent zich om een grote variatie aan parkbomen aan te planten. De parkeerhoven krijgen een eigen identiteit door de begeleiding van fraai bloeiende soorten.

Allereerst is het doel om het landgoed tot ver in de toekomst te laten bestaan met een volwaardig bomenbestand. Het is daarom belangrijk een goede variatie in leeftijdsopbouw te hebben. Zodat als oudere bomen uit gaan vallen de middelbare bomen de monumentale functie gaan overnemen en de jongere bomen het reservoir vormen voor de monumenten in de nog verdere toekomst. Het aanplanten van nieuwe bomen is dus nu, maar ook in de toekomst essentieel. Binnen dit hoofddoel is het van belang om de boomstructuren, die veelal van cultuurhistorisch belang zijn, te behouden en te versterken. De ecologische waarde van het unieke gebied kan met nieuwe houtgewassen behouden en te versterkt worden.

Ook biodiversiteit speelt een grote rol. Niet alleen

om opkomende ziektes op te kunnen vangen, maar ook om zoveel mogelijk klimaatbestendigheid in te bouwen.



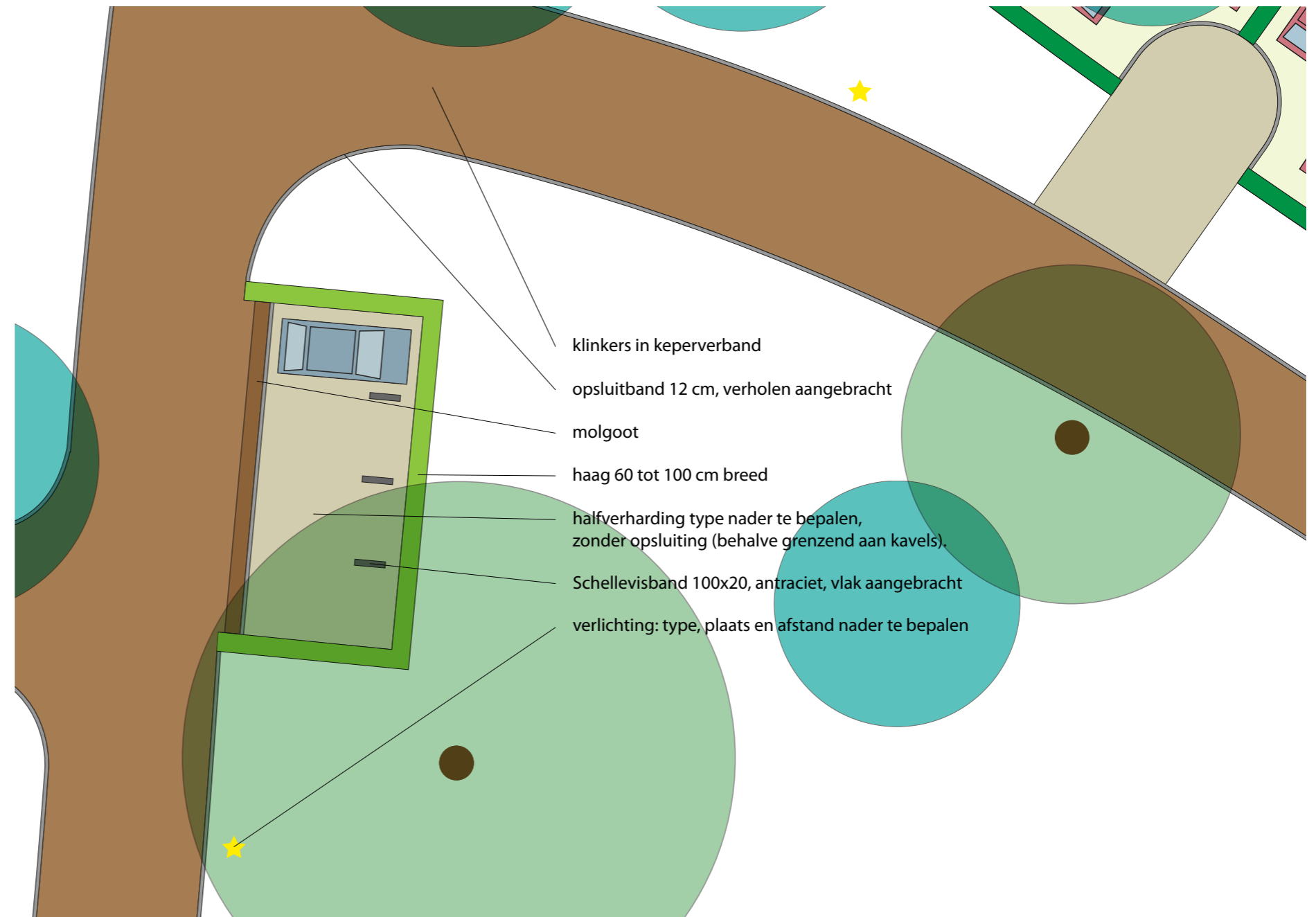
MATERIALIZERING OPENBARE RUIMTE

Het parklandgoed is gebaat bij een eenvoudige maar krachtige inrichting: paden lopen vrij door het groen en zijn multifunctioneel. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen voetgangers, fietsers en auto's. De auto is te gast op het terrein en iedereen maakt gebruik van dezelfde paden en er worden geen stoepen, trottoirbanden, etcetera gemaakt.

De paden zijn relatief smal. Alleen de hoofdontsluiting wordt zodanig gedimensioneerd dat twee auto's elkaar stapvoets kunnen passeren. De andere paden zijn smaller en op regelmatige afstand zijn verbredingen of aansluitingen waar auto's elkaar kunnen passeren. Niet overal zijn de paden toegankelijk voor auto's en hier kunnen de paden nog smaller zijn.

De paden worden uitgevoerd in klinkers in verband met de ligging van kabels en leidingen. Door het grote bomenbestand en daarmee samenhangend wortelbestand is het niet mogelijk om de tracees voor kabels en leidingen naast de paden te leggen. De tracees komen daarom onder de paden te liggen en dat betekent dat die af en toe opgenomen moet kunnen worden.

De parkeerkofters en de kleine parkeerhaventjes tussen de landgoedlobben worden parkachtig aangelegd in halfverharding met een minieme parkeeraanduiding. Het parkeren wordt altijd omhaagd met brede hagen. De parkeerkofters worden daarnaast voorzien van bloeiende bomen om ze goed in het parklandschap op te nemen.



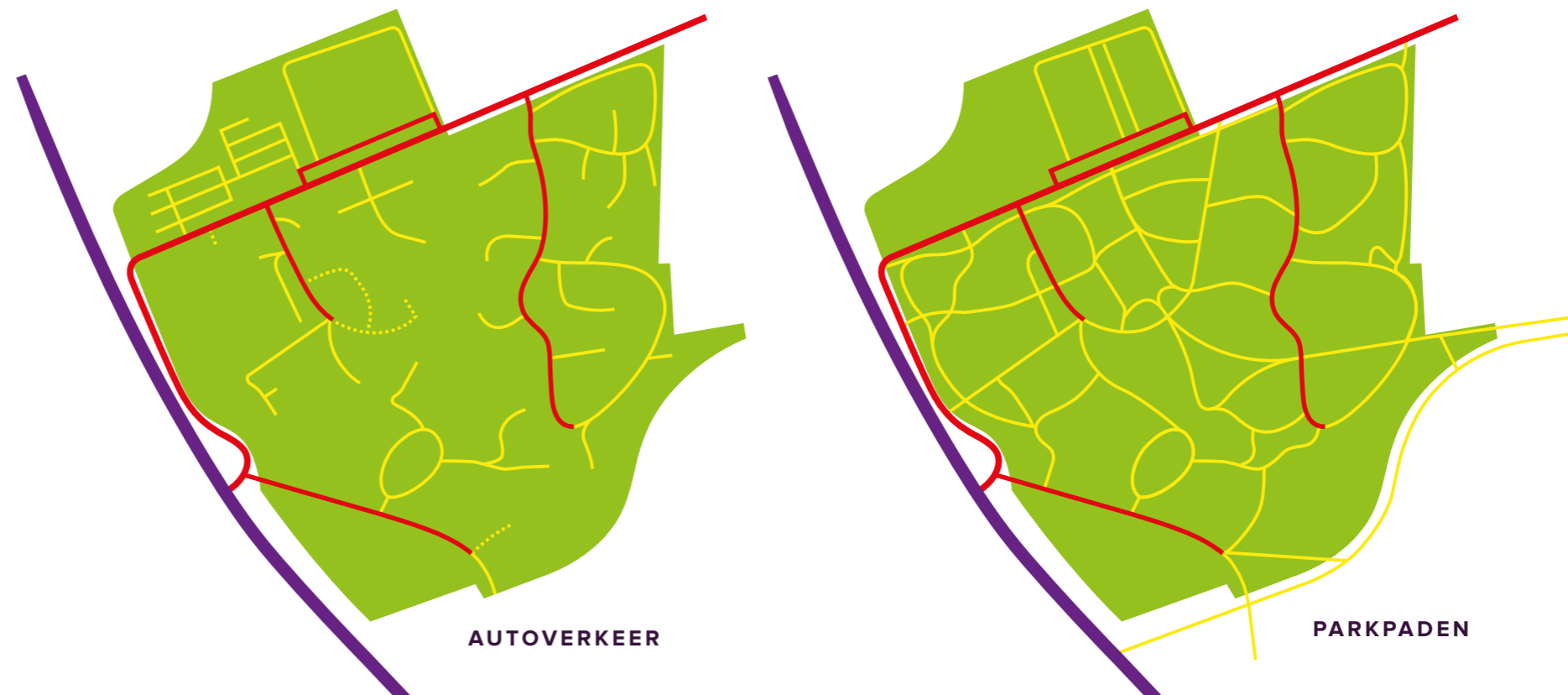
ONTSLUITING

De Peter de Gorterstraat fungeert als hoofdontsluiting voor het landgoed. Aan de noordzijde wordt het boswonen aan deze straat gekoppeld. Aan de zuidzijde van de Peter de Gorterstraat komen drie 'inprikkers' die de interne hoofdontsluiting vormen voor het landgoed. De inprikkers zijn twee bestaande hoofdpaden, de Berlicumseweg (oude dijk) en het hoofdpad voor Emma.

De derde inprikker is een nieuw hoofdpad en ontsluit de landgoedlobben aan de oostzijde. Vanaf de inprikkers zijn alle gebouwen en parkeerplaatsen voor auto's bereikbaar.

Autoverkeer kan op het landgoed niet van de ene inprikker naar de andere rijden zodat zoekverkeer over het landgoed vermeden wordt.

Het gehele landgoed wordt ontsloten door een stelsel van parkpaden. Het zijn eenvoudige paden van klinkers zonder stoepen. Het gebruik is gemengd, waarbij voetgangers en fietsers voorrang hebben en de auto te gast is.



VERBINDINGEN OMGEVING

De nieuwe paden op het landgoed vormen samen met bestaande paden een informeel netwerk in het landschapspark. Met het herstellen van oude paden als het oude tracé van de dijk en het oude pad langs De Loofaert vormen nieuwe en oude paden een veelzijdig ensemble.

Een gewenst voetfietsbrugje over de Grote Wetering in het verlengde van de oude dijk verbindt Coudewater direct met het aangrenzende landgoed De Wamberg. Het is wenselijk om ook nog een tweede verbinding te maken, zodat je te voet of fietsend een 'ommetje' kunt maken door het veelzijdige landschap rond Coudewater. Bij het 't laontje van Sientje' of bij Eikenlust zou een bruggetje goed aansluiten op de paden in landgoed Wamberg.



LANDGOED DE WAMBERG



BRUGGEN OVER DE GROTE WETERING

PROFIELEN

In het gebied van de landgoedlobben vinden in ruimtelijk opzicht de grootste veranderingen plaats: De wijldropige grote paviljoens uit de tweede helft van de vorige eeuw worden gesloopt en een gedeelte van de huidige golfbaan wordt bij het landgoed getrokken. Een nieuwe, op de historische situatie gestoelde, waterpartij wordt gegraven en het fragmentarischse groen wordt, geïnspireerd door de Engelse landschapstijl, geïntegreerd in het parklandschap van het landgoed.

Om een beeld te geven van de aansluitingen aan de Peter de Gorterstraat en de historische lanen, maar ook van de parkruimte tussen de lobben en een mogelijke interne parkeerontsluiting zijn een aantal profielen geschetst.

Belangrijk ruimtelijk principe is dat de lobben amorfte ronde vormen hebben waardoor de ruimtes tussen de lobben zich verwijden en versmallen. Hierdoor 'vloeit' als het ware het parklandschap tussen de lobben door. De lobben worden omhaagd met afwisselend lage en hoge robuuste hagen.

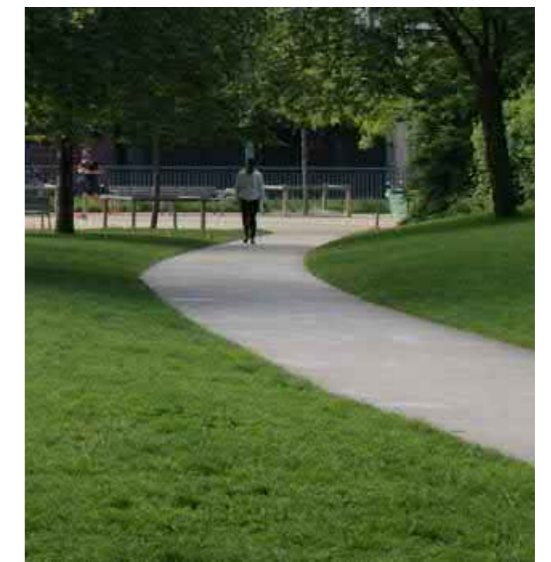
In de historische lanen zijn in de loop van jaren door uitval van bomen gaten gevallen. De monumentale bomen zijn hier verminderd vitaal. Boomtechnisch wordt onderzocht hoe deze bomen duurzaam zijn te handhaven voor de toekomst. De lanen hebben een grote cultuurhistorische waarde. Door gerichte snoei en groeiplaatsverbetering wordt de leeftijd van de bestaande bomen verlengd en ontstaat tegelijkertijd licht om de lanen met nieuwe bomen aan te kunnen vullen.



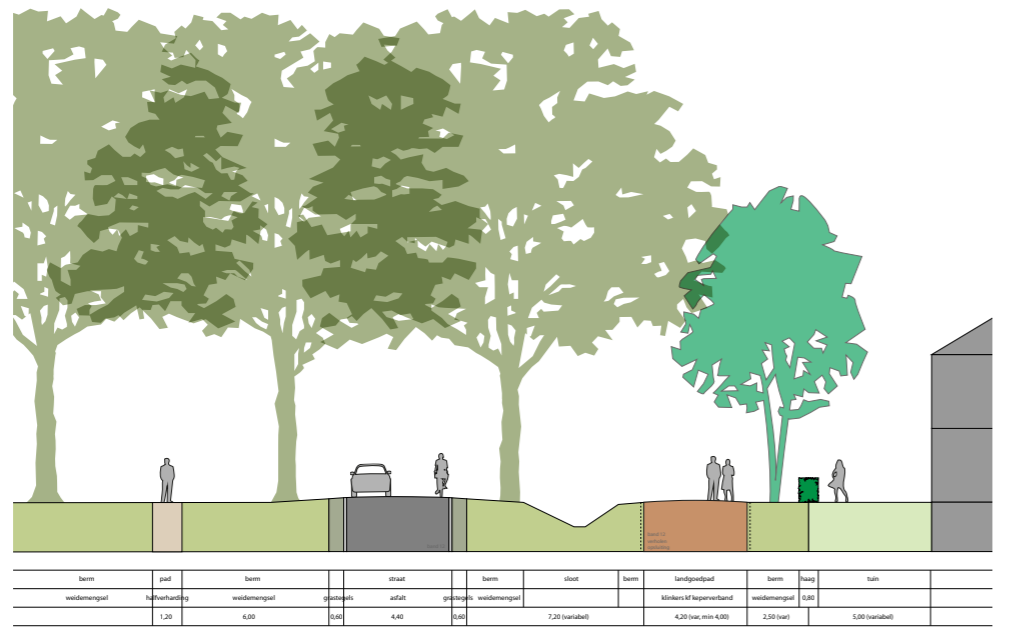
STEDENBOUWKUNDIG PLAN LANDGOED COUDEWATER.



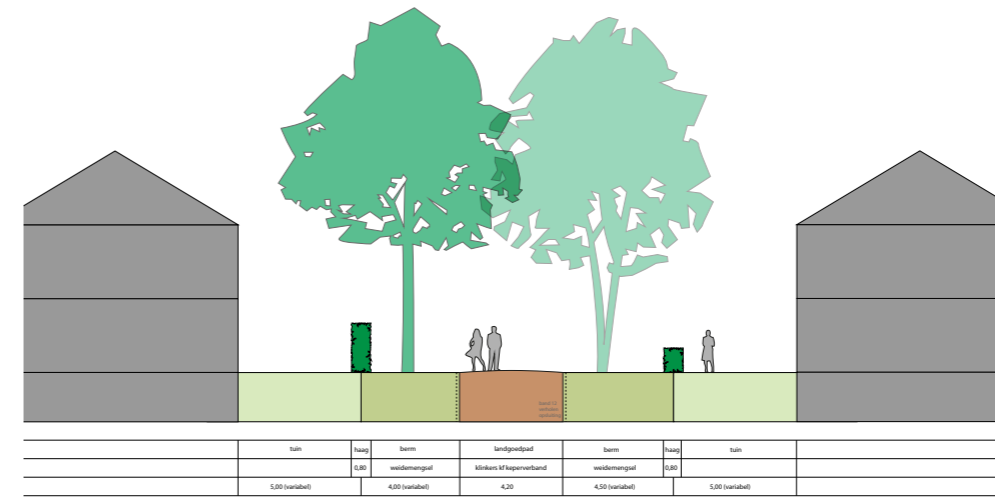
AUTO'S TE GAST



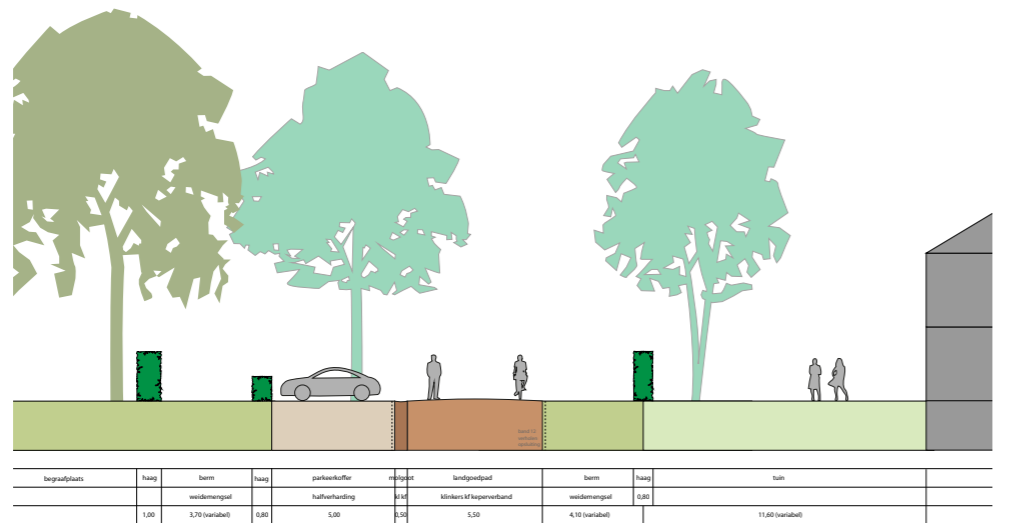
EENVOUDIGE MAAR SIERLIJKE ASFALTPADEN



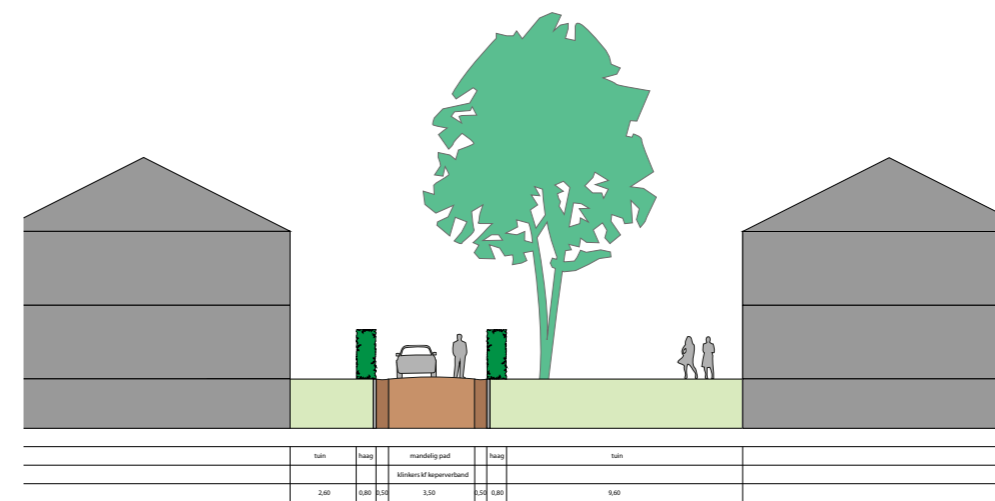
PROFIEL 1 nieuwe situatie



PROFIEL 3 nieuwe situatie



PROFIEL 2 nieuwe situatie

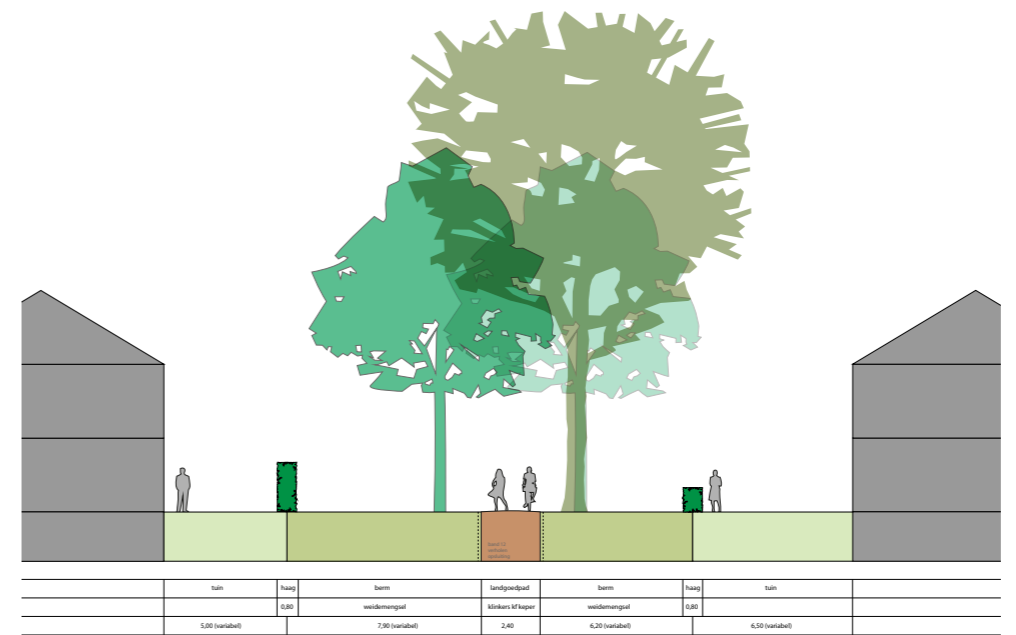


PROFIEL 4 nieuwe situatie

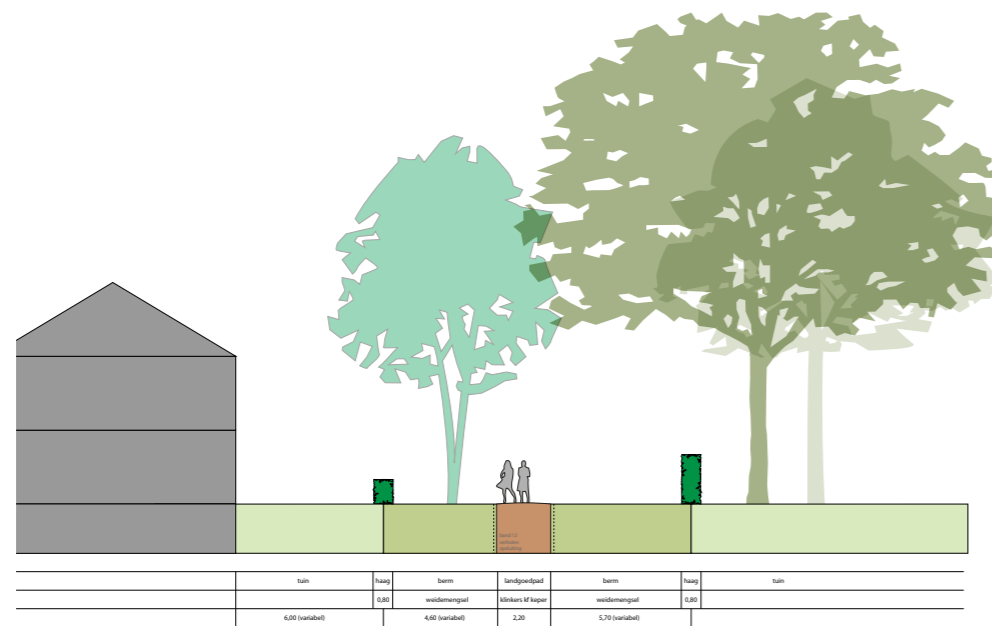
PROFIELEN



PROFIEL 5 nieuwe situatie



PROFIEL 7 nieuwe situatie



PROFIEL 6 nieuwe situatie

REFERENTIES LANDGOEDLOBBEN

Coudewater ligt op wandelafstand van Rosmalen, Berlicum en Maliskamp. De opzet in de structuurvisie Coudewater met lobben in het groen is daar ook te zien in de verschillende lanen en straten van de comfortabele woonbuurten. Het vriendelijke groene karakter komt voort uit de consequente keuze voor ogenschijnlijk eenvoudige middelen. De straatprofielen zijn basaal, uitgevoerd in klinkers, en zonder stoepen. In alle straten staan waardevolle bomen. Verschillende hagen vormen de erfafscheidingen, soms hoog, soms laag. De diversiteit in architectuur is groot. Het groen wint van de bebouwing. Dat levert een aantrekkelijk woonmilieu op. Die kwaliteit ambiëren we ook voor de nieuwe lobben in Coudewater.



HAYDNLAAN MOLENHOEK



DRIEBERGENLAAN MOLENHOEK ROSMALEN



BLEIJENDAALSEWEG



EIKENBURGLAAN

PARKEREN

PARKEERCONCEPT

Op Coudewater is de auto op bezoek. Om die reden is het parkeren in het park gelimiteerd. Bij de grotere appartementenblokken in de groene kamers vindt parkeren verborgen onder het gebouw of op het grote parkeerveld. Bij villa's en kleine appartementengebouwen liggen kleinschalige parkeercoffers of wordt verdiept geparkeerd. In de lobben is er ruimte voor parkeren op eigen terrein, onttrokken uit het zicht door een omzoming met hagen.

Het merendeel van het parkeren vindt plaats in twee groen ingerichte parkeerkamers aan de noordrand van het landgoed. Dit is een logische plek gezien de korte loopafstand naar het grootste deel van de nieuwe woningen.

De oude houtwallen worden hier aangevuld met nieuwe bomen. Zo ontstaan twee boskamers die een logisch vervolg zijn van de reeks boskamers ten noorden van de Peter de Gorterstraat.

PARKEERTELLING

Een van de grote puzzels voor het stedenbouwkundig plan betreft het benodigde parkeren. Voor het karakter van het landgoed en voor het behoud van de bomen is het wenselijk om rijdend en parkerend verkeer zoveel mogelijk te beperken. Anderzijds moeten gebouwen pragmatisch gezien bereikbaar zijn. Dat wordt ook geëist door de gemeente. Het plan moet voldoen aan de vastgestelde parkeernormen wat betreft aantallen en maximale loopafstanden. Voor de nieuwe woningen zijn die kengetallen eenvoudig te bepalen.

Anders ligt dat voor de bestaande bebouwing: daar is de nieuwe bestemming bepalend voor de parkeerbehoefte. Voor de nieuwe betekenis van het landgoed is het gewenst om zoveel mogelijk functies die bijdragen aan de levendigheid toe te kunnen staan. Aan de andere kant is het uitgangspunt dat op het landgoed niet meer geparkeerd gaat worden dan het parklandschap kan dragen.

Daarom heeft er een afgewogen studie plaatsgevonden naar de wenselijkheid van bestemmingen in de bestaande gebouwen in combinatie met de parkeerbehoefte en loopafstanden. Daarbij is ook zorgvuldig gekeken om verschillende functies in elkaars buurt te positioneren zodat er optimaal gebruik gemaakt kan worden van dubbelgebruik van

parkeerplaatsen en er dus minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Op deze wijze kan het gros van de parkeerplaatsen plaats vinden op de twee grote velden ten noorden van de Peter de Gorterstraat en zijn op het landgoed zelf beperkte parkeercoffers nodig.



PARKEERVELD

Door bestaande restanten van oude houtwallen aan te vullen met nieuwe bomen en een nieuwe houtwal aan te leggen ontstaan tussen de boswoningen en de Berlicumse weg twee kamers die passen in de reeks kamers aan de Peter de Gorterstraat. Deze twee kamers voorzien in een groot deel van de parkeerbehoefte van Coudewater. Het landgoed zelf is immers kwetsbaar: grote aantallen parkeerplaatsen tasten het ruimtelijke karakter aan.

De oplossing met twee parkeerkamers beperkt niet alleen het autoverkeer op het landgoed. Het is ook zeer functioneel. Het grootste deel van de nieuwe woningen komt namelijk in dit gebied. Dat levert korte looplijnen voor bewoners en bezoekers naar de appartementenblokken en naar het boswonen, en het belast het landgoed niet.

Zoals overal op het landgoed is ook hier het groene karakter leidend. Bestaande bomen worden ingepast en tussen de rijen auto's staan nieuwe bomen zoals kersen, Krenten en/of Berken in een onderbeplanting van varens en boshyacinthen. Hagen omzomen de velden.

De parkeerverharding geeft een ontspannen beeld en sluit aan bij de sfeer van het bos: de paden worden uitgevoerd met split en de parkeerplaatsen met grasstenen of halfverharding.



KLEINE PARKEERKOFFERS

De parkeerkoffers zijn groen ingericht met een beukenhaag of Rododendron rondom. Veelal met ruimte tussen de haag en de parkeerplaatsen voor beplanting met nieuwe bloeiende bomen als Kersen, Magnolia's en Krenten. De combinatie van hagen en bomen zorgt voor fraaie groene 'parkeerkamers' die losjes in het park liggen.



DEELGEBIEDEN

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de verschillende deelgebieden waaruit het totaalplan bestaat. Deze deelgebieden corresponderen met de ontwikkelvelden die in de ontwikkelstudie van Buro Lubbers opgenomen zijn.

Per deelgebied wordt kort de context beschreven. Daarnaast worden de basisprincipes uit de ontwikkelstudie voor dit deelgebied uiteengezet. Wanneer er in de ontwikkelstudie meerdere varianten voor een deelgebied uitgewerkt waren, wordt de variant die het dichtst bij de uitwerking in het plan ligt verbeeld.

Gecombineerd vormt de context en de ontwikkelstudie van Buro Lubbers de basis voor het plan Landgoed Coudewater. Per deelgebied worden de keuzes in het ontwerp gemotiveerd, en wordt gereflecteerd op de context en de studie.

NB. De schetsmaquette geeft een impressie van het stedenbouwkundig plan, maar wijkt op een aantal punten af van de definitieve plankaart.